MaRI SUGUHKAN "ONE STOP SHOPPING"

Gerak pertumbuhan ekonomi yang tak begitu menggembirakan di ibukota pada tahun-tahun terakhir, nampaknya tidak membuat pelaku usaha di daerah larut dalam ketidakpastian. Berbagai kiat terus ditempuh, antara lain dengan menghadirkan infrastruktur ekonomi bertaraf internasional, sehingga masyarakat tak lagi harus menyeberang pulau untuk memenuhi kebutuhannya. Demikian halnya investor -nasional maupun mancanegara- kini beroleh kesempatan melebarkan bisnis ritel ke daerah, khususnya ibukota Propinsi Sulawesi Selatan.



ALEXANDER PURBA

Susanto Supardjo

Langkah responsif inilah yang tengah dilakukan pengembang lokal PT Kalla Inti Karsa lewat perwujudan proyek pusat belanja terbesar di kawasan timur Indonesia, Mal Ratu Indah. Kendati pembangunan sempat tersendat akibat badai krisis, mal yang berada di jantung kota bersejarah Makassar, itu kemudian dapat dirampungkan dan resmi beroperasi menjelang akhir tahun 2000 lalu.

Ditemui *Konstruksi* di Jakarta beberapa waktu lalu, *President Director* PT Kalla Inti Karsa [KIK] -Susanto Supardjo, menyatakan, pihaknya bertekad mewujudkan Mal Ratu Indah [MaRI], guna memenuhi tuntutan masyarakat Makassar akan pusat belanja bertaraf internasional. "Kendati sempat tersendat dalam pembangunannya, kami terus berupaya menghadirkan MaRI untuk memenuhi keinginan para konsumen dan pedagang pengecer akan sarana yang representatif," ujar Susanto Supardjo.

Menurut Susanto, MaRI berada pada lokasi strategis dan menguntungkan di Jalan Ratulangi, yang merupakan pusat bisnis utama Kota Makassar. Di samping itu, kota "Anging Mamiri" ini, memang dikenal sebagai pintu gerbang menuju kawasan timur Indonesia. Setiap orang yang akan masuk atau keluar dari kota-kota di wilayah timur -lewat laut maupun udara- pasti menyinggahi kota berusia 14 abad ini.

Susanto Supardjo lebih jauh menuturkan, kota Makassar dengan jumlah penduduk kurang-lebih dua juta orang dan pembangunan juga tergolong cukup pesat, ternyata belum memiliki pusat belanja modern sebagai simbol metropolitan. "Dan, begitu MaRI beroperasi, sambutan pedagang dan masyarakat demikian antusias, dengan sudah terisinya sekitar 85 persen dari 40.000 m² area tersedia," ujar Susanto, seraya menambahkan, pihaknya berupaya menghadirkan MaRI dengan konsep *one stop shopping*.

Pertama di kawasan timur

"Semua kebutuhan akan kita upayakan tersedia di MaRI, mulai dari alat kosmetik sampai bahan bangunan dan pakaian hingga pameran kendaraan serta perumahan," tambah Susanto. Selain pusat belanja dan hiburan terlengkap, pengunjung MaRI akan disuguhi produk ritel baru, seperti restoran cepat saji Mc Donald's, Hero dan Lotus super market, yang juga baru bagi Makassar, bahkan seluruh wilayah timur Indonesia.



ISTIMEWA

MaRI berupaya menghadirkan konsep "one stop shopping" dengan mnyediakan semua kebutuhan masyarakat di mal terbesar di kawasan timur Indonesia.

"Dengan demikian, konsep MaRI menjadi lebih kuat, karena kita menyediakan kebutuhan masyarakat, yang belum dapat dijumpai di tempat lain," kata Presiden Direktur KIK.

Dari sudut fasilitas, MaRI memang didesain setara dengan pusat-pusat belanja modern di Jakarta. Beberapa fasilitas penunjang, bahkan belum dimiliki pusat perbelanjaan sekelas Plaza Senayan [Jakarta] sekalipun. Sebut misalnya, sinepleks -terdiri dari tiga unit- yang salah satunya diperuntukkan untuk kelas super eksekutif. Sembari menonton film layar lebar keluaran terkini, pengunjung di sini dapat bersantai-ria dengan perangkat kursi sofa empuk.

Tidak hanya itu. MaRI mempunyai fasilitas kebanggaan, yakni *samudra food court*, pusat jajan bawah air menyerupai desain *sea world* di Ancol [Jakarta]. Menurut sang perencana, Markus Sugiaman dari firma Marka Abhirama, konsep awal perencanaan *food court* MaRI berangkat dari pemikiran perlunya daya tarik kuat bagi pengunjung untuk mendatangi area di ujung lantai tiga.

"Perencanaan interior *samudra food court* di MaRI Makassar bergerak dari pemikiran perlunya sesuatu yang menjadi daya tarik kuat bagi pengunjung untuk mendatangi area di ujung lantai tiga," ungkap Markus, sambil menambahkan, "Hal ini membuat kita perlu menjadikan *food court* sedemikian menarik perhatian orang, mengingat kota Makassar sangat bercirikan kelautan," kata Markus, yang mengolah food court bersama-sama dengan pimpro MaRI Bambang Septiono dan Thomas/-Jermy dari admosfera sebagai Artist Impression Deco-rative Art Work.

Suasana 'dasar laut' kemudian dimanifestasikan lewat *setting* kapal karam dengan lambung terpecah sebagai *counter* penjualan minuman. Lalu replika besar peta kuno dipakai untuk membungkus kolom, dan ikan-ikan beragam ukuran serta karang berwarna-warni yang memenuhi kubah besar di atas area duduk makan pengunjung, diharapkan memberi suasana sejuk sekaligus menarik.

"Dinding kubah diwarnai dan dilukis kebiruan untuk lebih menciptakan suasana bawah air, partisi-partisi dibuat dari kayu kapal, *counter-counter* makanan dirancang seragam agar tidak terlalu memecah-belah suasana bawah laut yang diciptakan oleh pernak-pernik di atasnya," kata Markus, yang menyebut konsep "samudra" di MaRI Makassar, baru untuk pertama kali di tanah air.

Pusat Perbelanjaan dengan Gaya Arsitektur Islam yang modern

Sementara itu, Ir. Bambang Septiono dari Konsultan Arsitektur PT. Airmas Asri menjelaskan, mayoritas penduduk Kota Makassar adalah pemeluk agama Islam dan Kota ini dikelilingi oleh lautan. Hal inilah yang mengilhami konsep perencanaan tampak MaRI bergaya Arsitektur Islam dengan ciri khasnya bentuk kubah pada beberapa atapnya, ini dapat dilihat pada

setiap sudut pandang tampak bangunan MaRI secara perspektif menampilkan bangunan beratap kubah pada kepala bangunan, digabung dengan bentuk badannya/pada bagian dinding dengan gaya arsitektur modern yaitu dengan permainan bidang dan warna. Konsep massa bangunan dipilih dari permainan bentuk dasar segi empat dengan pertimbangan fungsional dalam pemanfaatan luas area sewa yang lebih maksimal. Untuk menciptakan tampak yang menarik pada sudut-sudut pertemuan yang terbentuk akibat bentuk massa bangunan secara persfektif diselesaikan dengan detail khusus yang kami namai "Terminus Bangunan". Sehingga secara keseluruhan, design MaRI memberi kesan atraktif.



Tim inti proyek ketika berkumpul di Jakarta, beberapa waktu lalu.

Warna dominan baik pada bagian eksterior maupun interior bangunan MaRI didominasi warna biru yang identik dengan warna lautan. Pemilihan cat pada bagian dinding eksterior bangunan dipilih jenis cat polyurethane, selain tahan terhadap cuaca, cat ini juga meringankan maintenance pada bagunan tersebut, kata Bambang.

Untuk dinding kaca dipilih dari bahan rangka "Aluminium finish powder coating" dan kaca jenis "Reflective Super Silver Green" dari produk lokal. Pemilihan material atap kubah dipilih dengan bahan aluminium komposit panel dan rangka baja, dengan pertimbangan sifat bahan yang ringan, kuat, mudah untuk dibentuk serta praktis dalam pelaksanaannya.

Menyinggung pemilihan pola bangunan berbentuk "L" menurut Bambang, dilakukan guna memaksimumkan luas lahan sehingga denah tidak terkesan terlalu panjang. Di samping itu denah ruang dalamnya didesain dengan "Single Corridor" menjadikan keseluruhan toko menghadap ke depan. MaRI juga didesain dengan voit dan atrium yang luas sehingga memungkinkan ruang pandang dan suasana di dalam lebih lega dan megah. Untuk mengoptimalkan pencahayaan alam pada ruang dalam void dan atrium MaRI, penutup atapnya menggunakan Skylight dari bahan polycarbonate dan kaca laminated, sehingga akan meringankan penggunaan beban listrik pada siang hari. Secara keseluruhan, konsep perencanaan dan rancangan arsitektur MaRI tidak kalah dengan desain dan konsep arsitektur dari arsitek-arsitek di negara Paman Sam (Amerika), kata Bambang, yang kemudian memilih menjadi *Design & Fit Out Manager* MaRI.

Seperti mal di beberapa kota besar, pengunjung MaRI akan tetap segar-bugar dengan pengkondisian udara terpusat lewat sistem pendinginan *cooling tower*. "Terdapat empat unit *cooling tower*, masing-masing berkapasitas 400 TR," ujar Ir. Sutjipto dari PT Meltech Consulindo Nusa, konsultan mekanikal dan elektrikal. Sedang sistem pemadam kebakaran, kata Sutjipto, terdiri dari hidran, sprinkler dan *fire exthinguiser*.

Untuk transportasi vertikal, tersedia masing-masing 2 unit lift penumpang dan barang, di samping 13 unit tangga berjalan. Listrik tetap dipasok oleh PLN dengan trafo 1x4000 kVA, 'didampingi' genset berkekuatan 3x1250 kVA.



Selain menyediakan kebutuhan primer masyarakat, di MaRI juga tersedia ruang pamer, dari pameran kendaraan sampai perumahan.

Tidak berpengaruh

Menyinggung tentang desain struktur, Lukman Chandra mengemukakan, MaRI merupakan mal tiga lantai dengan semi *basement* yang diperuntukkan bagi ruang utilitas. "Bangunan ini termasuk kategori *low rise building*, sehingga gaya gempa yang mungkin terjadi tidak begitu dominan," ungkap Lukman, sambil menambahkan, pihaknya kemudian memilih jenis struktur *open frame*. Dari data hasil penyelidikan tanah, kemudian diketahui lapisan keras terdapat pada kedalaman 21 meter.

"Dari data ini, kami memilih fondasi dalam jenis *spun pile* diameter 30 cm dan 40 cm, yang masing-masing mempunyai daya dukung sebesar 60 ton dan 80 ton," ujarnya tentang jenis penopang struktur bawah MaRI. Sedang struktur semi *basement*, katanya, digunakan sistem *retaining wall* dengan bantuan *water proofing system integral product cement aid*. "Tujuannya untuk menghindari, agar air tidak masuk ruang utilitas," ujar Lukman.

Untuk pelat *basement* sendiri, dirancang tahan terhadap gaya *uplift*, mengingat muka air tanah di kawasan ini cukup tinggi, yakni hanya 1,5 meter di bawah permukaan tanah asli.

Mengenai pengaruh terhadap struktur akibat pekerjaan yang sempat dihentikan sementara, Lukman menuturkan tidak ada masalah. "Untuk pekerjaan struktur jenis beton bertulang tidak ada penghentian. Hanya struktur atap baja yang mengalami penundaan, dan secara keseluruhan tidak berpengaruh terhadap kekuatan bangunan," katanya.

Soal optimasi desain, Lukman menjelaskan, struktur MaRI diidealisasikan dalam analisa tiga dimensi, yang terdiri atas pelat, balok dan kolom dengan memperhitungkan pengaruh diafragma kaku lantai. "Analisa struktur dilakukan dengan asumsi bahwa struktur berada dalam keadaan elastis saja," jelas Lukman, yang saat analisis menggunakan program ETABS versi 6.13.

Tinjauan gempa, katanya, dimodelkan dalam kondisi beban gempa penuh pada setiap arah utama bangunan, bersamaan dengan 30 persen beban gempa dalam arah tegak lurus pada arah pertama. Lalu, penentuan gaya geser dasar mengacu kepada cara analisa statik ekivalen, yang selanjutnya dibandingkan dengan analisa respon spektrum. "Nilai ini harus lebih besar atau sama dengan 90 persen gaya geser dasar menurut cara statik ekivalen," jelas Lukman, seraya menambahkan, "Dari hasil analisa dilakukan desain komponen struktur, seperti balok, kolom beton bertulang menggunakan prinsip desain kapasitas berdasarkan 'Pedoman Perencanaan Ketahanan Gempa untuk Rumah dan Gedung.'" ■ **Alexander Purba**